



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA  
**GAB. DES. ABRAHAM LINCOLN DA CUNHA RAMOS**

## **ACÓRDÃO**

**APELAÇÃO CÍVEL N.º 0026367-20.2012.815.0011**

**ORIGEM** : 1ª Vara Cível da Comarca de Campina Grande  
**RELATOR** : Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos  
**APELANTES** : Gustavo Almeida Agra e Rodolfo Almeida Agra  
**ADVOGADOS** : Luiz Bruno Veloso Lucena (OAB/PB n. 9.821) e Moisés Fernandes da Silva (OAB/PB n. 11.866)  
**APELADOS** : Eriene Bezerra da Silva e José Ari Ferreira da Silva  
**ADVOGADO** : Fábio José de Souza Arruda (OAB/PB n. 5.883)

**PROCESSUAL CIVIL** – Ação de usucapião – Apelação Cível – Preliminar – Defesa de nulidade processual – Menção em sentença a ato processual inexistente – Equívoco incapaz de inquinar o trâmite do processo – Autos bem instruídos – Manutenção – Rejeição.

- Ainda que a Magistrada “a quo” tenha mencionado, equivocadamente, a existência de audiência de instrução e julgamento em sua sentença, tal questão não possui o condão de inquinar o processo, já bem instruído com documentos públicos capazes de demonstrar todas as teses defendidas pelas partes.

**PROCESSUAL CIVIL** – Ação de usucapião – Apelação Cível – Mérito – Pretensão de soma de tempo no exercício da posse entre o vendedor e o recorrente – Descabimento – Período descontínuo – Aquisição do bem pelos recorridos anteriormente – Sentenças em demandas paralelas favoráveis aos apelados – Registro de contrato insuficiente para reconhecer o direito dos autores – Manutenção da sentença – Desprovemento.

- A alegação da parte, de que o tempo de exercício de sua posse deve ser acrescido ao do vendedor, não merece ser admitida, porquanto verificada a descontinuidade da hipótese, com intervalo de tempo durante a celebração do primeiro contrato e da segunda avença sobre o imóvel.

- Observa-se que a prova apresentada pelo apelantes teria validade para o reconhecimento da usucapião se o negócio jurídico celebrado por ele fosse o primeiro a ser realizado sobre o bem, de modo que a continuidade do exercício de posse pudesse ser reconhecida.

**V I S T O S**, relatados e discutidos estes autos da apelação cível acima identificada,

**A C O R D A M**, em Segunda Câmara Especializada Cível do Egrégio Tribunal de Justiça da Paraíba, por votação unânime, **rejeitar a preliminar e desprover o recurso apelatório**, conforme voto do Relator e súmula de julgamento retro.

### **RELATÓRIO:**

Trata-se de apelação cível, interposta por **Gustavo Almeida Agra e Rodolfo Almeida Agra**, objetivando reformar sentença prolatada pela MM. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Campina Grande, que, nos autos da “ação de usucapião”, ajuizada contra a **Erlene Bezerra da Silva e José Ari Ferreira da Silva**, julgou improcedente o pedido, por não reconhecer os elementos necessários para a aquisição de domínio pelos autores em razão da usucapião.

Na sentença proferida, a Magistrada “a quo” entendeu que os autores não exerceram a posse com “animus domini”. Considerou a Julgadora que o imóvel fora vendido anteriormente para outras pessoas, ou seja, para os ora apelados, tendo o vendedor do bem, inclusive, sido condenado por estelionato, afigurando-se indevida a soma de tempo das poses sobre o imóvel pretendida na exordial.

Irresignados os autores, ora apelantes, defendem, em síntese, inicialmente, questão preliminar, referente à nulidade processual, tendo a Magistrada “a quo”, sustentam, referido-se à “audiência de

instrução e julgamento” na fundamentação de sua decisão, quando sequer houve audiência de conciliação, restando atropelado, inclusive, o procedimento do feito, ao arrepio do NCPC.

No mérito, aduzem os autores/recorrentes que adquiriram o imóvel, através de escritura pública de compra e venda do imóvel, há mais de 11 (onze) anos, do vendedor, o qual, por sua vez, foi aquele que havia construído a edificação.

Pretendem que se reconheça, para aquisição do título de domínio, a soma do tempo de sua posse sobre o imóvel com a posse anterior, exercida pelo vendedor, atingindo o tempo necessário para tanto (15 anos).

Insurgem-se contra a tese dos réus, de aquisição do bem feita por telefone, através de terceiro, que não tinha procuração com poderes cedidos pelo proprietário.

Confrontam a validade dos negócios jurídicos mencionados, tendo a Magistrada abraçado tese “esdrúxula” (“sic”), favorável aos apelados.

Ao final, requerem o provimento do apelo.

Contrarrazões às fls. 180/182.

Parecer da douta Procuradora de Justiça de fls. 194/200, pelo desprovimento do recurso, para manter a decisão de primeiro grau.

**É o relatório.**

**V O T O:**

Conheço do recurso apelatório interposto, eis que próprio, tempestivo e regularmente processado.

**PRELIMINAR**

Os autores, ora apelantes, defendem, inicialmente, questão preliminar, referente à nulidade processual.

Aduzem que a Magistrada “a quo” referiu-se à “audiência de instrução e julgamento” na fundamentação de sua decisão,

quando, na verdade, sequer houve audiência de conciliação, restando atropelado, inclusive, o procedimento do feito, ao arripio do NCPC.

Pois bem.

Ainda que a Magistrada tenha mencionado, equivocadamente, a existência de audiência de instrução e julgamento, tal questão não possui o condão de inquinar o processo, já bem instruído com documentos públicos capazes de demonstrar todas as teses defendidas.

Aliás, cabe registrar que os apelados apresentaram, inclusive, cópias de peças de anteriores em ações de reintegração de posse e criminal, esta contra o vendedor do bem, não sendo as circunstâncias mencionadas pelos recorrentes.

Ademais, inexistente obrigatoriedade da realização de audiência na ação de usucapião disposta no CPC, concluindo-se, ao revés, ser facultativa a critério do julgador, conforme se depreende da redação do art. 250, in verbis:

*Art. 250. O mandado que o oficial de justiça tiver de cumprir conterá:*

*I - os nomes do autor e do citando e seus respectivos domicílios ou residências;*

*II - a finalidade da citação, com todas as especificações constantes da petição inicial, bem como a menção do prazo para contestar, sob pena de revelia, ou para embargar a execução;*

*III - a aplicação de sanção para o caso de descumprimento da ordem, se houver;*

*IV - se for o caso, a intimação do citando para comparecer, acompanhado de advogado ou de defensor público, à audiência de conciliação ou de mediação, com a menção do dia, da hora e do lugar do comparecimento;*

*V - a cópia da petição inicial, do despacho ou da decisão que deferir tutela provisória;*

*VI - a assinatura do escrivão ou do chefe de secretaria e a declaração de que o subscreve por ordem do juiz.*

Por fim, cumpre assentar, ainda, que os autores não informam qual o efetivo prejuízo processual que tiveram com a não realização da audiência, sendo certo que nenhuma nulidade há que ser declarada por ausência de prejuízo.

Tem-se da jurisprudência:

*"O princípio norteador das nulidades processuais é aquele haurido do direito francês, segundo o qual não há*

*de ser declarada qualquer nulidade se ausente efetivo prejuízo (pas de nullité sans grief)".(EDcl no REsp 1087163/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 11/10/2011, DJe 24/10/2011).*

Deste modo, **rejeito a preliminar.**

## **MÉRITO**

De início, importante registrar que a questão devolvida ao conhecimento desta Câmara por via de recurso apelatório foi resolvida de forma escorreita, com fundamentos bem-lançados.

Com efeito, a usucapião requer o reconhecimento de elementos fáticos – posse contínua e pacífica durante quinze anos, com o ânimo de dono, havendo uma necessidade de sentença declaratória, que se constituirá em título hábil de domínio, para a consequente transcrição imobiliária.

Todavia, da análise que se faz dos autos, aqueles requisitos realmente não restaram comprovados, não havendo como alterar a sentença, a qual bem analisou toda a matéria.

Os apelantes pretendem usucapir imóvel residencial situado na Rua Eulália Zeca, n. 75, parte térrea, na cidade de Massaranduba, ao argumento de que recebeu a posse mansa e pacífica do imóvel pelo vendedor, tendo continuado por mais 11 (onze) anos no exercício.

Embora se considere válido o registro público de contrato particular de compra e venda entre as partes, celebrado pelos recorrentes, a fim de reconhecer a aquisição do bem, para regularização de domínio isso não é, por si só, suficiente na análise completa do caso, mormente quando há outras discussões judiciais que bem aferem todas as circunstâncias que envolvem a causa.

A sua eventual transmissão de posse viciada não fora devidamente mencionada pela parte, sem combater a contento o negócio jurídico anterior ao seu, que igualmente gerou as demandas precedentes de reintegração de posse e criminal contra o vendedor, em resultados que favoreceram a tese dos apelados.

Igualmente bem-lançados os pareceres Ministeriais nos presentes autos, cabendo a transcrição de trecho daquele encartado em sede de primeiro grau, no qual se depreende, "in verbis":

*“Ademais, a contestante obteve, inclusive por acórdão, a reintegração a posse do imóvel em questão (ver doc. fls. 143-147). Demais disso, quando os autores adquiriram a posse do imóvel em análise, a contestante já se encontrava na posse do mesmo, em face de compra e venda realizada ao antigo possuidor; o qual, depois de transmitir dita posse à contestante, anos depois transmitiu ao autores. Inclusive o antigo possuidor foi condenado por estelionato por vender a mesma posse aos autores e à contestante (ver doc. fls. 94-98 e 126-131).” (“sic” - fl. 159).*

**Bem como, nesta esfera de jurisdição:**

*“No caso dos autos não restou amplamente comprovada a posse mansa e pacífica dos imóveis em questão, pois verifica-se que autores não exerciam a posse com animus domini, como bem relatado na decisão questionada. Vê-se que as alegações trazidas pelos recorrentes na peça apelatória, são vazias e carentes de comprovação, não cumpriu com o ônus que lhe incumbe no decorrer da instrução processual, eis que não comprovaram o animus domini.” (“sic” - fl. 198).*

A alegação da parte, de que o tempo de exercício de sua posse deve ser acrescido ao do vendedor, não merece ser admitida, porquanto verificada a descontinuidade, com intervalo de tempo durante a celebração do primeiro contrato e da segunda avença sobre o imóvel.

**A propósito, tem-se da doutrina:**

*"A posse que alguém teve, com os requisitos para usucapir, e transferiu ou cedeu a outrem, pode ser juntada à sua própria a fim de perfazer o lapso temporal necessária a usucapir. É imprescindível em tal caso, a tomada efetiva da posse, como poder fático, sem permitir que, entre o término da posse do antecessor e o início da sua, transcorra intervalo capaz de caracterizar a descontinuidade. Essa é a acessão da posse". (Adroaldo Furtado Fabrício. Comentários... 9ª ed. 2008, p. 402).*

Observa-se que a prova apresentada pelo apelantes teria validade para o reconhecimento da usucapião se o negócio jurídico celebrado por ele fosse o primeiro a ser realizado sobre o bem, de modo que a continuidade do exercício de posse pudesse ser reconhecida.

Não sendo o primeiro, e existindo, ao revés, outras demandas já julgadas de modo favorável aos apelados, onde outros

elementos foram considerados, a força da tese dos recorridos se torna mais robusta, afastando-se o cerne que permeia esta usucapião.

Por fim, sobre a matéria, calha colacionar o seguinte julgado:

*“EMENTA: USUCAPIÃO ORDINÁRIA - POSSE - EXTERIORIZAÇÃO DO DOMÍNIO - ESCRITURA DE COMPRA E VENDA - REGULARIZAÇÃO JUNTO AO REGISTRO DO IMÓVEL - USUCAPIÃO TABULAR - TÍTULO - DIREITO À AQUISIÇÃO DERIVADA – INSUFICIÊNCIA.*

*-Considerando que a usucapião é uma forma originária de aquisição da propriedade, sendo uma das conseqüências da posse, é imprescindível que a parte autora demonstre, ainda nos casos da denominada usucapião tabular, que é apenas uma subespécie da usucapião ordinária, a exteriorização de relação fática com a coisa.*

*-Ainda que se considere a figura da acessão, a prova da posse para fins de usucapião não é suprida pela simples apresentação de escritura pública de compra e venda, revelando a aquisição derivada da coisa, mormente porque, a despeito de ser uma das suas conseqüências, ela - a usucapião - não objetiva a simples regularização da propriedade, em tese adquirida pela realização do negócio jurídico de compra e venda, frente aos serviços de registro de imóveis.” (TJMG - Apelação Cível 1.0134.13.015320-5/001, Relator(a): Des.(a) Alberto Diniz Junior , IIª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 18/05/2016, publicação da súmula em 25/05/2016)*

Ante do exposto, **NEGO PROVIMENTO À APELAÇÃO**, para manter inalterada a sentença proferida.

É como voto.

Presidiu a sessão o Exmo. Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho.

Participaram do julgamento, o Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos (relator), o Exmo. Des. Luís Silvio Raimalho Júnior e o Exmo. Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho.

Presente ao julgamento, o Exmo. Dr. Francisco Antônio de Sarmiento Vieira, Promotor de Justiça, convocado.

Sala de Sessões da Segunda Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, João Pessoa, 03 de outubro de 2017.

**Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos**  
**Relator**